

都市再生のために緊急に取り組むべき制度改革の方向

〔平成13年12月4日
都市再生本部決定〕

現下の経済状況に鑑み、経済活性化に貢献するとともに、構造改革につなげるため、従来の「行政」主導の取り組みから、都市再生の重要な担い手としての「民間」の役割に注目し、その力が最大限発揮できるよう、緊急に制度改革に取り組む。

（１）民間事業者の力の発揮による都市再生の推進

「民間」の重要な担い手である民間事業者について、時間リスクの軽減と民間の活動領域を拡大するなどの観点から、主として地方公共団体の「運用」について、以下のとおり、早急に改善を図る。

イ）手続きの並行処理などによるスピードアップ

臨港地区の解除に係る港湾法及び都市計画法の手続きを並行処理することにより必要期間を短縮化
市街地再開発事業の権利変換手続きと道路廃止手続きとの進捗調整を行い、権利変換認可後の速やかな工事着工を実現
高層建築物を対象とした環境アセスメント条例に基づく手続きや、埋蔵文化財調査手続きの円滑化等を関係地方公共団体に要請

ロ) 事前明示性の確保

再開発地区計画において、建築計画が定まらない段階で実現可能な容積率を明示する運用を導入

ハ) 地区の実態に即した適切な規制等

駐車場付置義務条例に基づく駐車場設置台数等の規制について、地区の交通状況等地区の実態を踏まえた適正化市街地再開発事業の都市計画について、事業内容の軽微な変更への弾力的対応を可能とする決定内容の合理化

二) 民間投資を誘発する完了寸前の都市計画道路の強力な整備

残りわずかな用地買収が事業進捗の隘路となっている都市計画道路について、予算の集中投入と必要に応じた法手続きへの移行

民間事業者が、より強力に事業を推進できるよう法律上の権能を強化するなどの観点から、次期通常国会を目指して、以下のとおり法改正を行う。

イ) 民間の事業計画に基づいた思い切った都市計画変更

民間事業者が有する事業計画の企図を積極的に生かすため、民間事業者による事業計画の提案に基づき、地方公共団体が都市計画の変更手続きを実施していく制度を創設。

ロ) 民間事業者に一定の強制力をもった事業権能創設

民間事業者が円滑に土地の買収と集約化を進められるよう、一定の民間事業者に、従来公的主体に限定されていた強制力をもった再開発の施行権能を付与。

八) 民間事業者に対する事前確定性の確保

総合設計制度の対象の一部について、裁量性の高い許可制度から、事前確定性のある建築確認によるものとし、容積率等の迅速な緩和を実現

複数の地区計画の種類を統合し、簡明でわかりやすい体系に整理

二) 設計の自由度の向上による民間事業者の創意工夫の発揮

街区単位で高度利用を図る複数棟の開発に係る手続きを簡素化・迅速化するための総合設計制度の拡充

斜線制限について、天空率を比較する性能規定化を導入
用途地域に定める容積率について、さらに高度利用を実現するための選択肢を追加

前面道路の幅員による容積率制限について、緩和を可能とするための選択肢を追加

日影制限について、一層の高度利用を可能とするための測定面の種類を追加

大都市中心部における産業及び人口の過度集中の防止等を目的とし、工場及び大学等の新增設を制限する工業（場）等制限法について、産業構造の変化、少子化の進行等社会経済情勢の著しい変化に伴い、次期通常国会を目指し、廃止を含め抜本的に見直す。

(2) 地域住民の主体的なまちづくりの取組みの推進

「土地所有者」や「居住者」、それらの集まりである「まちづくり組織」が、地震や災害に弱い密集市街地の不燃化や地方中心市街地の活性化などのためのまちづくり活動に積極的に取り組むことができるよう、次期通常国会等を目指して制度的な改善措置を講じる。

イ) まちづくり主体の権能の強化

土地所有者又はまちづくり組織等が身の回りの都市計画を市町村等に提案することを可能とする制度の充実。

ロ) 地域におけるノウハウの蓄積・専門家による情報提供

土地所有者等が中心となったまちづくり組織の活動に対する支援措置の強化

ハ) 地権者主導の建替え活動の促進

地権者の創意工夫や意欲を生かした建替え活動が円滑に進むよう建築規制を合理化

- ・ 前面道路の幅員による容積率制限について緩和を可能とするための選択肢を追加（再掲）
- ・ 日影制限について、一層の高度利用を可能とするための測定面の種類を追加（再掲）
- ・ 斜線制限の勾配や建ぺい率の選択肢の追加

更新時期を迎えている多数の老朽化したマンションについて、その円滑な建替えが進むよう、マンション建替えを行う主体に対する法人格の付与、新築マンションへの担保権等の権利の円滑な移行の確保などを内容とする立法措置を次期通常国会を目指して講じる。

(参考) 都市再生を進めるため、引き続き検討をすべき基本的課題

以下の課題についても、さらに内容を精査しつつ、その具体化に早急に取り組んでいく。

社会経済情勢の変化への対応

- イ) 個々の民間事業者が負担していたリスクを広く分散し、あるいは分担する新しい事業手法を構築
- ロ) 不良債権処理に係る政策との連携の強化

行政と住民との間の適切な関係の確立

- イ) 地域住民等に対して行政手続きへのより一層十分な参画機会を確保
- ロ) 行政手続きについて、相当程度の意見集約が図られた段階で次の法手続きに移行するシステムの構築

民と民との適切な関係の確立

- イ) 都市再生の前提となる境界画定などの民・民紛争を迅速に処理するシステムを構築

国と地方公共団体の新しい関係の確立

- イ) 我が国の国際競争力確保等、「都市のあり方に関する国家的な観点からの政策方針」と、地方分権の下での「地方公共団体の方針」とを対等な立場で相互に調整するシステムの構築